



PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
SO Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe entsprechend (§ 11 BauNVO)
 Zulässige Nutzungen: - Lebensmittelmarkt
 - Getränkemarkt

Maß der baulichen Nutzung	SO
Zahl der Vollgeschosse (max.)	I
Grundflächenzahl (GRZ)*	0,6
Verkaufsflächen max. in qm für Lebensmittelmarkt	1.200
Traufhöhe (max.) in m*	685
Bauweise	4,50

* vgl. Textfestsetzung 1.1

***DEFINITION DER TRAUFGHÖHE:**
 Unter Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut über dem festgelegten Bezugspunkt zu verstehen. Bezugspunkt für die Angaben zur Traufhöhe ist die Oberkante Fertigfußboden im bestehenden Lebensmittelmarkt.

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Ein- bzw. Ausfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

unterirdische Schmutzwasserleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
F1 Anlage einer Streuobstwiese, siehe Textfestsetzung 2.1

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von großkronigen Laubbäumen I. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) (Zweckbestimmung: ST=Stellplätze für 111 Pkw)

Mauerbegrünung, siehe Textfestsetzung 3.2

Darstellungen ohne Normcharakter

Gebäude, Bestand

Gebäude, Planung

Außenlager, Planung

befestigte Lagerfläche (Freilager)

1. ART UND MASS DER NUTZUNG

1.1 Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche gemäß § 19 (4) 3 BauNVO
 Die zulässige Grundfläche darf - abweichend von der Regelung des § 19 (4) 2 BauNVO - durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

2. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

2.1 Anlage und Pflege einer Streuobstwiese (F1)
 Die Flächen F1 sind mit hochstämmigen Obstbäumen in Abständen von ca. 10 m zu bepflanzen. Die Obstgehölze sind bis zum Alter von 10 Jahren durch einen jährlichen Erziehungsschnitt, ab dem 10. Jahr durch einen Erhaltungsschnitt in Abständen von 2-3 Jahren zu pflegen. Der Unterwuchs ist zweimal jährlich zu mähen; die erste Mahd ist nach dem 15. Juni, die zweite ab 1. September vorzunehmen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Düngung, Umbruch und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.

TEXTFESTSETZUNGEN

2.2 Beschränkung der Bodenversiegelung
 Eine Befestigung der PKW-Stellplätze ist nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig (z.B. breitflüchlig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine).

3. GRÜNGESTALTUNG / GESTALTUNG

3.1 Begrünung der Parkplatzflächen
 Auf den Parkplatzflächen ist für je 5 Stellplätze ein heimischer Laubbaum I. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen. Der Bereich der Baumscheibe ist vor dem Befahren zu sichern. Empfohlene Arten:

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche

3.2 Mauerbegrünung
 Entlang der Südostseite des Freilagers, die mit dem Planzeichen zur Mauerbegrünung gekennzeichnet ist, ist ein mindestens 0,3 m breiter Pflanzstreifen anzulegen, der mit selbstklimmenden Kletterpflanzen zu bepflanzen ist. Geeignete Arten sind z.B. Efeu (Hedera helix) und Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata Veitchii).

3.3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen Laubgehölzen in unregelmäßiger Anordnung zu bepflanzen. Je 100 qm sind 1 Baum I. Ordnung mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm, 2 Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm, 5 Heister mit einer Höhe von 150 - 175 cm und 20 Sträucher je nach Art mit einer Höhe von 80 - 90, 90 - 100 oder 100 - 150 cm zu pflanzen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist mindestens 3 Jahre durchzuführen. Zulässige Gehölzarten:

Laubbäume I. Ordnung:		Sträucher:
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Fraxinus excelsior	-	Esche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde
Laubbäume II. Ordnung:		
Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Salix caprea	-	Salweide
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus spec.	-	Weißdorn
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

3.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
 Diejenigen Grundstücksflächen, die außerhalb der festgesetzten Baugrenze und der als Stellplatzflächen bzw. Zufahrtbereiche ausgewiesenen Flächen im Sondergebiet liegen, sind als Grünflächen bzw. -streifen gärtnerisch anzulegen.

3.5 Dachgestaltung
 Für die Dächer der Hauptgebäude sind im Sondergebiet nur Dachneigungen von 15° bis 30° zulässig.

4. VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Das auf den Dachflächen und auf den Stellplatzflächen im Sondergebiet anfallende Niederschlagswasser ist dem südlich des Plangebietes verlaufenden Graben (Flur 1, Flurstück Nr. 135) zuzuleiten.

4.2 Die Schmutzwasserentsorgung des Sondergebietes erfolgt über eine neu zu verlegende Schmutzwasserleitung, welche an den vorhandenen Abwassersammeler NW 300 in der Hellsdorfstraße anzuschließen ist.

5. SONSTIGE FESTSETZUNGEN
 Innerhalb eines 15 m breiten Streifens entlang der K 90, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen, nicht errichtet werden.

6. HINWEIS ZUM BERGBAU
 Bei Baumaßnahmen ist auf Spuren alten Bergbaus zu achten; gegebenenfalls sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Datum	Erstellung / Änderung	geprüft
16.02.2005	ss Erstellung	
14.03.2005	ss gecheckt für Erstellung Kopiervorlage TÖB	ss
03.05.2005	ss Endausfertigung vorbereitet	
12.05.2005	jf Endausfertigung	jf

geprüft: 12.05.2005, jf

Dateiname: Bhh022d2.dwg

Erstellt mit: StadCAD

GemGIS: kompatibel

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss am 02.03.2005 bekanntgemacht am 11.03.2005	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB vom 14.03.2005 bis 22.03.2005 bekanntgemacht am 11.03.2005 Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB vom 23.12.2004 bis 14.01.2005 am 12.01.2005
1. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss) am 02.03.2005	1. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB vom 23.03.2005 bis 22.04.2005 bekanntgemacht am 11.03.2005 1. Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vom 16.03.2005 bis 22.04.2005
2. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss) am	2. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB vom bis bekanntgemacht am 2. Behördenbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB vom bis
Satzungsbeschluss am 10.05.2005	Bestätigung der Verfahrensvermerke

Greifenstein den 12. Mai 2005

 Bürgermeister

Genehmigung nach § 10 (2) BauGB
 -entfällt-

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 13. Mai 2005
 rechtskräftig ab 14. Mai 2005

Greifenstein den 17. Mai 2005

 Bürgermeister

Übersichtsplan Maßstab 1:10000

Gemeinde Greifenstein
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Ochsenstruth 2"
 OT Holzhausen

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan für einen Einkaufsmarkt im Bereich "Ochsenstruth" in Greifenstein-Holzhausen teilweise geändert.

Planungsbüro Koch
 www.pbkoch.de

Dipl.-Ing. Bruno Koch
 Städtebauarchitekt SRL
 Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar
 info@pbkoch.de

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
 Fax (0 64 43) 6 90 04-34
 info@pbkoch.de

Stand 12.05.2005